

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 7

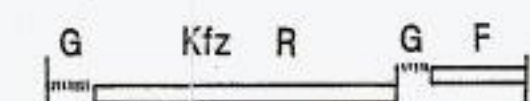
Teil A - Planzeichnung M 1:10000



## Straßenquerschnitte

Darstellung ohne Normcharakter

Neuer Weg



Planstraße



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO Sondergebiet Ferienwohnungen und -häuser (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze  
a abweichende Bauweise  
DN Dachneigung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze (privat)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Gehweg  
örtlicher Wanderweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)  
Parkanlage

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Anpflanzen von Bäumen  
Anpflanzen von Sträuchern  
Erhalten von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
L Landschaftsschutzgebiet "Klützer Bach"  
LB geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Land Mecklenburg-Vorpommern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
künftig fortfallend  
Flurstücksnummern  
Boschung  
Höhenlinien  
Teich

## Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, doch können jederzeit archaische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten:

(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

planung: blank  
architektur: stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz  
Grölschmedestraße 23 23966 Wismar Tel. (03841) 20 00 46 Fax: (03841) 21 18 63

## Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)  
In dem festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnungen und -häuser sind nur Ferienwohnungen und Ferienhäuser einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

**2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(1) Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.  
(2) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind nur Baukörper bis zu 20 m Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
(1) Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind als naturnahe Parkanlage zu gestalten. Dazu sind die Flächen als blütenreicher Landschaftsrasen mit 15% Wiederkrautanteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten sowie entlang des Wanderweges Gehweggruppen (Strauchreihen gem. § 2) anzupflanzen. Die Gehweggruppen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, die Grasflächen zweimal jährlich (Juni und August) unter Entfernung der Mahd zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die vorhandenen Koprweiden sind zu erhalten. Die Erstaussage muß spätestens ein Jahr nach Baubeginn der Erschließungsanlage abgeschlossen sein.  
(2) Auf den betreffenden Grundstücken im festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnungen und -häuser sind je 25 qm überbaute Fläche ein einstämmiger, hochstämmiger Baum, Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Rotkastanie (Aesculus hippocastanum), Weißbuche (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Lärche (Larix decidua) oder Eibe (Taxus baccata) Stammumfang 12-14 cm, zweimal verschult anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn der Gebäude abgeschlossen sein.  
(3) Der örtliche Wanderweg innerhalb der Grünflächen ist nur wassergebunden zu befestigen.

**4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
(1) Auf der privaten Grundstücksfläche entlang des Neuen Weges sind an den festgesetzten Stellen Stieleichen (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre) oder Rotkastanie (Aesculus hippocastanum) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn der Gebäude abgeschlossen zu sein.  
(2) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern an der nordwestlichen Grenze der Bebauung ist eine dreireihige Feldhecke, zweimal verschult, eine Pflanze pro qm, aus folgenden heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus racemosa), Pfaffenhütchen (Eucrymus albus) oder eucrymus europaeus, Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rosengewächse (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Hartweigele (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Ginster (Cytisus scoparius), Berberitze (Berberis vulgaris). Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn der Gebäude abgeschlossen zu sein.

(3) Um die festgesetzten privaten Stellplätze herum sind folgende Sträucher von 40-60 cm, zweimal verschult, zwei Pflanzen je qm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hundrose (Rosa canina), Wiesenrose (Rosa carolina), Glanzrose (Rosa nitida), Wildrose (Rosa pendula), Dünrose (Rosa pimpinellifolia), Schottische Zaanrose (Rosa rugosissima), Nordische Aepelrose (Rosa rugosa). Im Bereich unter den festgesetzten Bäumen kann zur Sicherung auch Eibe (Hedera helix) vorgesehen werden. Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn der Gebäude abgeschlossen zu sein.

**5. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher bzw. der innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern befindliche Gehbestand ist dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Forstbestand gefährden durch Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**6. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LbauO M-V)  
(1) Außenwände sind in dem Gebiet nur zulässig aus rotem/rotbraunem Sichtmauerwerk, oder naturbelassener Holzverschalung.  
(2) Dächer sind nur zulässig als Sattel- oder Walddach.  
(3) Als Dacheindeckung sind nur naturrote, unglasierte Tonziegel, rote, braune oder anthrazitfarbene Betonplatten oder rote, braune oder anthrazitfarbene Wellensandsteinplatten zulässig.  
(4) Außenstehende Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleide unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverschalung versehen ist.  
(5) Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind nicht zulässig.  
(6) Entfriedungen sind nur als Hecke zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe zulässig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 6. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetfeldrichtlinien vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 29. Juni 1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Boltenhagen/Urlauberdorf zwischen dem östlich, etwa 150 bis 200m parallel zum Klützer Bach verlaufenden Graben im Westen und Norden, dem Neuen Weg im Osten sowie der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 6a im Süden bzw. Südosten bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.5.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am 8.6.1994 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 9.6.1994 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Ostseebad Boltenhagen, den 10.6.1994 Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.7.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Boltenhagen, den 27.7.1994 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 2.3.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Ostseebad Boltenhagen, den 3.3.1995 Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.4.1995 bis zum 19.5.1995 während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrai von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 5.4.1995 durch Veröffentlichung im Anzeiger- und Informationsblatt für Grevesmühlen, Gadebusch und Umgebung "Markt" sowie am 7.4.1995 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 29.5.1995 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.6.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ostseebad Boltenhagen, den 11.7.1995 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.09.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laparographischen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur der geographischen Darstellung der Grenzlinie im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Grevesmühlen, den 02.09.1996 Leiter des Katasteramtes

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 1.8.1996 bis zum 15.8.1996 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrai von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.7.1996 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Ostseebad Boltenhagen, den 16.8.1996 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 3.9.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschl. der Gemeindevertretung vom 06.09.1996 genehmigt.  
Ostseebad Boltenhagen, den 6.9.96 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.12.1996, Az. VIII 232 a-512 113-58 014 (7) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Ostseebad Boltenhagen, den 3.1.1997 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den stauungsrechtlichen Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.3.1997, die Hinweise sind beibehalten. Das wurde mit Erlass des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.8.2003, Az. VIII 230 c-512 113-58 014 (7) bestätigt.  
Ostseebad Boltenhagen, den 1.9.03 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.  
Ostseebad Boltenhagen, den 29.6.03 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.8.2003 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" bzw. am 27.8.2003 in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.8.2003 in Kraft getreten.  
Ostseebad Boltenhagen, den 29.6.03 Der Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 7**

für das Gebiet Boltenhagen/Urlauberdorf zwischen dem östlich, etwa 150 bis 200 m parallel zum Klützer Bach verlaufenden Graben im Westen und Norden, dem Neuen Weg im Osten sowie der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 6a im Süden bzw. Südosten.

## Übersichtsplan M 1:10000

